

Městský úřad Třebíč, Úřad územního plánování, Karlovo nám. 104/55, 674 01 Třebíč, jako pořizovatel dle § 6 odst. (1) písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), v platném znění, zpracoval v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Návrh zadání

Změny č. 1 Územního plánu Číhalín

- k projednání -

Obsah zadání odpovídá příloze č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen „vyhláška“)

Pořizovatel: Městský úřad Třebíč – oddělení Úřad územního plánování
Kontaktní osoba: Ing. Šárka Filipková, tel. 568 896 233, e-mail s.filipkova@trebic.cz
Datum : srpen 2012

Obsah

OBECNÉ ÚDAJE	3
I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČÍHALÍN	3
II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ	4
a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.....	4
b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	4
c) požadavky na rozvoj území obce.....	5
d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).....	5
e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	5
f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....	6
g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	6
h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnost státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).....	6
i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	7
j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.....	7
k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.....	7
l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	7
m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.....	8
n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování.....	8
variant.....	8
o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	8

OBECNÉ ÚDAJE

Území obce Číhalín je tvořeno katastrálním územím Číhalín.

Plošná výměra správního území je 634 ha (údaj ke dni 31.12.2011, zdroj: ČSÚ), žije zde 193 obyvatel (údaj ke dni 26.3.2011, zdroj: ČSÚ).

Sousedními obcemi jsou obce Červená Lhota, Okřešice, Třebíč (místní část Račerovice), Nová Ves a Přibyslavice.

Obec Číhalín spadá do obvodu obce s rozšířenou působností Třebíč.

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČÍHALÍN

Pořízení Změny č. 1 Územního plánu Číhalín (dále „změna územního plánu“) vychází z podnětu zastupitelstva obce Číhalín. Potřebu pořídit změnu územního plánu vyvolaly jak návrhy fyzických a právnických osob, které mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, tak vlastní podněty obce.

Předmětem Změny č. 1 Územního plánu Číhalín budou následující dílčí změny:

- prověření umístění rekreační chaty a souvisejících drobných staveb na pozemku p.č. 1214/3 v k.ú. Číhalín
- prověření umístění provozovny – prodejny motocyklů a příslušenství – na pozemku p.č. 722/3 v k.ú. Číhalín
- prověření plochy pro bydlení u vodní plochy v jižní části obce (naproti zemědělskému družstvu)
- aktualizace zastavěného území obce, aktualizace hodnot a limitů
- opravení zjevných nesprávností a aktualizace požadavků obce v platném Územním plánu Číhalín
- případná úprava a doplnění prostorových regulativů funkčních ploch

II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ

a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále „PÚR“), jako nástroj územního plánování, byla schválena usnesením vlády č. 929 dne 20.07.2009.

Území obce Číhalín se částečně nalézá v rozvojové ose OS5 – Rozvojová osa Praha-(Kolín)-Jihlava-Brno. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem však tuto osu zpřesňuje mimo území obce.

Z republikových priorit je potřeba respektovat zejména tyto:

- (článek 14) ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území; včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. → budou zohledněny širší souvislosti okolí obce, budou uplatněny požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a budou respektovány požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území stanovené v platném Územním plánu Číhalín.

- (článek 17) vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí – prověřit plochu pro umístění provozovny a prodejny motocyklů.

- (článek 20) rozvojové záměry umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit, respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability, vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu. → vymezit zastavitelné plochy tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu, popř. aktualizovat vymezené veřejně prospěšné stavby k zajištění kvalitní technické infrastruktury a veřejně prospěšná opatření podporující retenční schopnosti krajiny, vymezit prvky ÚSES.

- (článek 28) – pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území – respektovat stanovenou koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny, popř. tyto koncepce upravit a aktualizovat.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Kraj Vysočina má zpracované Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina, vydané zastupitelstvem Kraje Vysočina dne 16.9.2008 s nabytím účinnosti 22.11.2008, je pořizována Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina. Tato aktualizace bude vydána pravděpodobně na podzim roku 2012, tudíž při zpracování návrhu Změny č. 1 Územního plánu Číhalín bude účinná a závazná. Návrh změny územního plánu je tedy nutné zpracovat v souladu s Aktualizací č. 1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina.

Požadavky z dalších širších územních vztahů

Nepředpokládá se, že by Změna č. 1 Územního plánu Číhalín měla dopad na širší územní vztahy a území sousedních obcí, jelikož prověří pouze změny místního charakteru navazující na vlastní sídlo obce Číhalín.

b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Změna č. 1 Územního plánu Číhalín aktualizuje limity využití území a jejich zaznamenání jak v textové, tak také grafické části.

K prověřovaným limitům bude patřit zejména:

- ochranné pásmo Letiště Náměšť nad Oslavou
- ochranné pásmo radiolokačního zařízení
- migračně významné území
- památný strom – skupina lip u Vantiberku

Změnou územního plánu je možno doplnit i hodnoty vyplývající z Územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností, ke kterým patří např.:

- oblasti a místa krajinného rázu (Horní Pojhlaví, Třebíčsko-Velkomeziříčsko a místo krajinného rázu Údolí Jihlavy I)
- kompoziční prvek – podlouhlá náves protáhlá severojižním směrem z části zastavěná a vymezené objekty převážně původní urbanistické struktury

Dále budou prověřeny a aktualizovány limity a hodnoty uvedené v platném Územním plánu Číhalín.

c) požadavky na rozvoj území obce

Změna územního plánu prověří následující podněty:

1. prověření umístění rekreační chaty a souvisejících drobných staveb na pozemku p.č. 1214/3 v k.ú. Číhalín

Jedná se o podnět majitelky pozemku. Lokalita se nachází na západní straně vlastního sídla, naproti zemědělskému družstvu, navazuje na zastavitelnou plochu Z13 – VZ – plochy výroby zemědělské. Plocha je dopravně přístupná ze stávající účelové komunikace. Předmětem změny územního plánu je návrh zastavitelné plochy pro rekreaci s možností výstavby podsklepené rekreační chaty a doplňkových staveb souvisejících s rekreací (pergoly, přístřešky atd.).

Současně budou stanoveny podmínky využití vymezené funkční plochy.

V současnosti je pozemek využíván jako oplocená zahrada s ovocnými stromy.

Druh pozemku dle katastru nemovitostí: zahrada, V. třída ochrany dle BPEJ. V platném Územním plánu Číhalín je vymezena jako stávající plocha zemědělské půdy – louka.

2. prověření umístění provozovny – prodejny motocyklů a příslušenství – na pozemku p.č. 722/3 v k.ú. Číhalín

Podnět ke změně funkčního využití plochy podali majitelé pozemku. Lokalita se nachází jižně od stávající zemědělského družstva, u stávající vodní nádrže, těsně pod silnicí procházející obcí.

Pozemek se nachází v zastavěném území a navazuje na stabilizované plochy bydlení. Předmětem změny územního plánu je vymezení funkční plochy pro umístění provozovny – prodejny motocyklů a příslušenství. Plocha navazuje na stávající provozovnu a je dostupná ze stávajících komunikací. Budou stanoveny regulativy nově navrhované funkční plochy.

Uvažovaná změna pravděpodobně nevyvolá nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, napojení bude řešeno prodloužením komunikací a inženýrských sítí.

V současnosti je pozemek zatravněn. Druh pozemku dle katastru nemovitostí: ostatní plocha. Dle platného Územního plánu Číhalín je pozemek zařazen do zastavěného území s funkčním využitím stávající plocha veřejného prostranství.

3. prověření plochy pro bydlení u vodní plochy v jižní části obce (naproti zemědělskému družstvu)

Prověření této plochy je požadavkem zastupitelstva obce. Zájmová plocha se nachází v zastavěném území, opět naproti stávajícímu zemědělskému družstvu, za vodní nádrží, navazuje na stabilizované plochy bydlení.

Předmětem změny územního plánu je prověřit možnost změny využití na plochu pro bydlení.

V současné době je zatravněna. Druh pozemku dle katastru nemovitostí: ostatní plocha. Způsob využití dle platného Územního plánu Číhalín: veřejné prostranství jako součást zastavěného území.

Změna č. 1 Územního plánu Číhalín prověří aktuálnost požadavků obce v platném Územním plánu Číhalín.

d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Stávající urbanistická koncepce, stanovená platným Územním plánem Číhalín, bude zachována. Prověření doplnění ploch bude probíhat v zastavěném území a také bude prověřeno doplnění zastavitelných ploch.

Při zpracování návrhu změny územního plánu bude aktualizováno zastavěné území.

Změna územního plánu prověří možnosti začlenění nových lokalit do urbanistické struktury, mohou být dle potřeby upraveny územní souvislosti.

K plochám dílčích změn budou stanoveny základní prostorové regulativy.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Dopravní řešení bude respektovat koncepci stanovenou v platném Územním plánu Číhalín.

Technická infrastruktura

Bude respektován Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina, změna územního plánu nemění koncepci zásobování vodou a odkanalizování obce. Je možno doplnit nakládání se srážkovými vodami.

Občanské vybavení

Nejsou požadavky na vymezení nových ploch občanského vybavení, bude prověřeno funkční využití plochy pro umístění provozovny za účelem prodeje motocyklů a příslušenství.

Veřejné prostranství

Změna územního plánu prověří zmenšení ploch veřejného prostranství za účelem vymezení ploch s jiným funkčním využitím.

f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Ve změně územního plánu budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Změna územního plánu bude koncipována tak, aby lokalita byla vhodně začleněna do území.

Změnou územního plánu budou doplněny, příp. stanoveny podmínky prostorové regulace, což napomůže ochraně venkovského charakteru sídla a současně budou před narušením chráněna místa se zvýšenou ochrannou krajinného rázu.

V souvislosti s doplněním prostorových regulativů funkčních ploch mohou být také upraveny stávající regulativy funkčních ploch. Zároveň bude prověřena možnost využití nezastavěného území s použitím § 18 odst. (5) stavebního zákona.

Budou přesně stanoveny podmínky využití ploch RR – plochy rodinné rekreace a RZ – plochy zahrádek.

V případě vymezení nové funkční plochy s rozdílným způsobem využití, než jaké jsou zahrnuty v Územním plánu Číhalín, bude návrh změny územního plánu obsahovat podmínky využití těchto ploch.

Dále bude prověřena aktuálnost požadavků obce Číhalín stanovených v platném Územním plánu Číhalín, jedná se zejména o nutnost zpracování územních studií na plochy Z1 a), b), c) a Z7 – lokalita bydlení severozápad a místní komunikace, dále ploch Z2 a), b), c) – lokalita bydlení východ a Z3 a), b), c) – lokalita bydlení jih, včetně plochy sportovního areálu a navazujících přírodních a zemědělských ploch. V případě, že potřeba zpracování územních studií zůstane zachována, je možno změnit lhůtu pro zpracování územní studie a lhůtu vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Aktualizována bude také povinnost zpracování dokumentace staveb autorizovaným architektem (dle Územního plánu Číhalín se to týká novostaveb a změn dokončených staveb v centru obce a objektů občanského vybavení)

g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Změna územního plánu prověří a popř. doplní vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch asanace.

U veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, budou doplněna parcelní čísla a bude uvedeno, v čí prospěch je předkupní právo zapsáno.

h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnost státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Dílčí změny územního plánu se nacházejí mimo záplavové území VVT Jihlava.

Změnou územního plánu dojde k novému záboru zemědělského půdního fondu, součástí bude vyhodnocení dopadu změny územního plánu na půdní fond zpracované v souladu se zákonem

č. 334/1992 Sb. v platném znění a v rozsahu daném přílohou č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb. v platném znění. Nepředpokládá se zábor půdy zařazených v I. a II. třídě ochrany.

Změnou č. 1 Územního plánu Číhalín bude aktualizováno zastavěné území na celém katastrálním území Číhalín.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nebudou změnou územního plánu pravděpodobně dotčeny.

V souvislosti s vymezením plochy pro výstavbu rekreační chaty bude prověřeno ochranné pásmo živočišné výroby vztahující se k vymezeným zastavitelným plochám Z13 a Z12, ve kterých dosud nebyla umístěna žádná stavba nebo zařízení.

Během projednávání změny územního plánu budou doplněny a aktualizovány požadavky dotčeného orgánu v souvislosti se zájmovým územím Ministerstva obrany.

i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

- prověření umístění rekreační chaty a souvisejících drobných staveb na pozemku p.č. 1214/3 v k.ú. Číhalín

Dojde k novému záboru zemědělského půdního fondu.

Jelikož Územní plán Číhalín stanovuje podmínky pro využití ploch rekreace/ploch zahrádek a zahrádkářských osad nejednoznačně, je třeba tyto regulativy upravit a tyto plochy od sebe oddělit. Dále je třeba stanovit podmínky prostorové regulace (zastavěnost, výškovou regulaci).

Požadujeme řešit navržená ochranná pásma živočišné výroby u ploch zastavitelných – Z12 a Z13.

- prověření umístění provozovny – prodejny motocyklů a příslušenství – na pozemku p.č. 722/3 v k.ú. Číhalín

Nedojde k záboru zemědělského půdního fondu, jelikož lokalita se nachází v zastavěném území. Nepředpokládá se umístění hlučných provozů, tuto plochu je však možno řešit jako podmíněně přípustnou.

Lokalita se nachází v blízkosti vodního toku Číhalínský potok, je třeba respektovat manipulační pásmo 6 m.

- prověření plochy pro bydlení u vodní plochy v jižní části obce (naproti zemědělskému družstvu)

Nedojde k novému záboru zemědělského půdního fondu, plocha je zahrnuta v zastavěném území.

Lokalita se nachází v blízkosti vodního toku Číhalínský potok, je třeba respektovat manipulační pásmo 6 m.

j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Území obce není zařazeno do žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti krajského významu. Přímo sousedí s rozvojovou oblastí Obk3. Z této skutečnosti však nevyplývají žádné požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.

k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Nejsou nové požadavky na vymezení ploch, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

Bude ověřena nutnost pořízení územních studií zastavitelných ploch tak, jak je uvedeno v kapitole f) návrhu zadání Změny č. 1 Územního plánu Číhalín.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Není požadováno.

- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Na území obce Číhalín není vymezeno zvláště chráněné území ani evropsky významná lokalita či ptačí oblast.

S ohledem na charakter záměrů v území se předpokládá, že nebudou mít přímý nebo nepřímý negativní vliv na životní prostředí.

- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

S ohledem na charakter a rozsah řešených změn se nepožaduje zpracování konceptu a variantní řešení.

- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna č. 1 Územního plánu Číhalín:

- uvede do souladu textovou a grafickou část (označení ploch, rozlišení stabilizovaných a návrhových ploch v legendě a ve výkresech)
- pokud zůstanou vymezeny plochy s podmínkou územní studie, budou tyto plochy vyznačeny ve výkrese Základní členění území
- z výrokové části textové i grafické budou odstraněny údaje patřící do odůvodnění (např. ochranné pásmo živočišné výroby, řešení dopravních závad)

Textová část výroku změny územního plánu bude zpracována pouze v měněných částech. Grafickou část změny územního plánu je možné zpracovat ve výřezech, ty však musí zahrnovat zastavěná území na celém správním území obce Číhalín.

Grafická část výroku bude zpracována na čistém mapovém listu s vyznačením změny (tzn. bude zobrazeno pouze zastavěné území bez rozlišení funkčních ploch a bude vyznačena pouze měněná plocha a její funkční využití). Grafická část odůvodnění bude zpracována na původních výkresech. Zpracovány budou všechny výkresy, kde se promítne změna územního plánu.

Po vydání bude odevzdána Změna č. 1 Územního plánu Číhalín.

Členění výkresů a jejich měřítko naváže na Územní plán Číhalín.

Po vydání Změny č. 1 Územního plánu Číhalín bude odevzdán právní stav – Územní plán Číhalín ve znění Změny č. 1.

Právní stav územního plánu bude obsahovat textovou část pouze výroku, bez odůvodnění. Výrokovou část bude tvořit obsah platného Územního plánu Číhalín se zapracovanými změnami.

Grafická část bude obsahovat všechny výkresy výrokové části platného Územního plánu Číhalín se zapracovanými změnami vyplývajícími z vydané změny.

Z odůvodnění bude právní stav obsahovat pouze koordinační výkres a výkres záboru zemědělského půdního fondu.

Změna č. 1 i právní stav budou opatřeny záznamem o účinnosti.

Počet vyhotovení:

- pro společné jednání: 1 výtisk a elektronická verze (textová část v *.doc, výkres v *.pdf)
- projektant doplní a upraví návrh na základě projednání s dotčenými orgány, dle požadavků pořizovatele vyhotoví paré s návrhem změny územního plánu pro veřejné projednání
- po vydání 4 výtisky Změny č. 1 Územního plánu Číhalín a 4 x CD
4 výtisky Územního plánu Číhalín ve znění Změny č. 1 a 4 x CD (právní stav)

